

**令和5年第1回壬生町議会定例会  
閉会中の継続調査報告書  
(建設経済常任委員会)**

建設経済常任委員会に係る閉会中の継続調査結果をご報告申し上げます。

令和4年第6回壬生町議会定例会において、閉会中の継続調査といたしました、所管における「六美町北部土地区画整理事業の進捗状況」について、令和5年1月19日及び2月22日の2日間、委員5名出席のもと調査した経過と結果をご報告申し上げます。

当事業は、本町に居住を希望する方に良好な住宅地を提供するとともに、本町住民にむけて就労機会を創出し、さらには安定した自主財源である固定資産税を確保することを目的とした重要な事業です。また、事業期間が平成31年3月から令和11年3月までの長期間に及ぶため、上記目的の重要性とも相まって、町政に多大な影響を及ぼすことから所管委員会による継続的な調査が必要です。

まず、都市計画課ならびに土地区画整理事業組合事務局から事業の概略と進捗状況について説明を受けて、質疑応答を行いました。次に、現地調査をもとに、再び質疑応答を行いました。

委員からの、「商業街区において大型商業施設への保留地売却や換地の賃貸があったが、さらに保留地を設けて商業施設等を引き込んでいく計画はあるのか、またその場合、計画戸数と計画人口に変更はあるのか。」との質問に対して、「残りの商業街区は県道羽生田上蒲生線の南側の区域です。その他は、商業施設が入れる保留地が少数と、換地です。換地の利用方法は所有者の意向によります。商業地が増えれば戸数が減ると思われませんが、集合住宅の建設が増えていることから計画人口は変わらず2,300人です。」との説明を受けました。

また委員からの、「住宅地への引き合いは。」との質問に対して、「保留地は、ほとんどが第一種低層住居専用地域で、売却はトヨタウッドユーホームへの業務代行方式を採っており、現時点で3画地を受け渡しました。換地は所有者の意向によります。」との説明を受けました。

また委員からの、「トヨタウッドユーホームへの業務代行方式と採った経緯は。」との質問に対して、「業務代行方式は本町で初めて採用した形式です。広大な土地と多数の区画に係る業務の効率化のために、平成28年に公募で決定しました。」との説明を受けました。

また委員からの、「東側に工業地を作る計画だった。計画を進めるにあたって引っ越さなければならぬ方はいるのか。また、工業地に家は建てられるのか。」との質問に対して、「準工業地の計画は変わっていません。準工業地は活用がしやすいので、商業地や住宅地としても使えます。今後、物件移転が必要な箇所が多数ありますが、準工業地への移転希望も可能です。新規で家を建てることができます。」との説明を受けました。

また委員からの、「事業予算約80億円のうち、すでに大型商業施設へ保留地売却

却がされたが、さらに残存する保留地を売却することで事業費をねん出していける見込みは立っているのか。」との質問に対して、「78.6億円の計画ですが、地価の上昇、人件費上昇、補償費の計画変更等、細かく精査しながら積算中です。新たな財源の手当ても予想されるため、町と相談しているところです。」との説明を受け、「今後物価高騰による経費の上昇が見込まれ、当初予算のままだと収入が不足する恐れがある。精査して報告をしてほしい。」と要望しました。

また委員からの、「農地の減歩率が高いことに理解は得られているのか。」との質問に対して、「保留地減歩について、当該地域は調整区域ではあるものの物件が様々で補償金額がかさむことが予測されたため、平均減歩率50%弱で事業化しました。そのため、地目変更後に減歩分の資産価値が上がることを前提に、農地については6～7割の減歩率で進めています。色々ご意見を頂いていますので、丁寧な説明をしていきます。」との説明を受けました。

また委員からの、「市街化区域となったことで上がる資産価値はどれくらいか。」との質問に対して、「平均減歩率が47.36%で、約2倍にはなっていると考えています。」との説明を受けました。

また委員からの、「六美吾妻線、六美西通り、羽生田上蒲生線の整備はどのような形で進めるのか。」との質問に対して、「六美吾妻線は令和6年度末、六美西通りは令和8年度末の供用開始を目指しています。ただし、羽生田上蒲生線の整備に関して、道路のセンターラインから北側が県、南側が本町の担当で、計画上は県の整備が後になると予想されるため、状況を見ながら本町が担当する南側への暫定的な取り付けがありえます。その後、北側が拡幅された後に整備を完成させる計画です。」との説明を受けました。

以上、建設経済常任委員会の閉会中の継続調査結果報告といたします。

令和5年3月2日

建設経済常任委員会委員長 戸崎 泰秀